

Nájomná zmluva s právom kúpy prenajatej veci

č. 280/2024/002

uzatvorená v zmysle ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a § 489 a nasl. Obchodného zákonníka

Zmluvné strany:

Prenajímateľ:

Názov: **Mesto Medzev**
Sídlo: Štóska 6, 044 25 Medzev
IČO: 00324442
DIČ: 2020746112
Zastúpený: Mgr. Ing. Radoslav Gedeon
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
IBAN: SK
(ďalej len „**prenajímateľ**“)

Nájomca:

Meno a priezvisko: **Albín Polyák**, rod. Polyák
Adresa trvalého bydliska: Kováčska 495/94, 044 25 Medzev
Dátum narodenia:
Rodné číslo:
(ďalej len „**nájomca**“)
(ďalej spolu aj ako „**zmluvné strany**“ alebo samostatne „**zmluvná strana**“)

sa nižšie uvedeného dňa dohodli, že uzatvárajú túto nájomnú zmluvu s právom kúpy prenajatej veci (ďalej len „**zmluva**“) za nasledovných podmienok:

Článok I.

Predmet a účel nájmu

- Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - pozemku parcely registra „E“ KN parcelné číslo 1287/2, druh pozemku trvalý trávnatý porast o výmere 3975 m² zapísanej v liste vlastníctva číslo 2661 pre katastrálne územie Medzev, obec Medzev, okres Košice – okolie.
- Geometrickým plánom č. 03/2024, ktorý vyhotovil vyhotoviteľ 1. Pozemkové centrum, s.r.o., Kmeťova 36, 040 11 Košice, IČO: 53 568 745 zo dňa 18.01.2024 a ktorý úradne overil Okresný úrad Košice-okolie, katastrálny odbor dňa 26.01.2024 pod číslom G1 – 21/2024, a ktorým došlo k vzniku nasledovných parciel z parcely uvedenej v ods. 1 tohto článku zmluvy vo výlučnom vlastníctve predávajúceho, a ktoré sú predmetom tejto zmluvy:
 - pozemok - parcela registra „C“ KN parcelné číslo 11313/30, druh pozemku zastavaná plocha o výmere 249 m²,
 - pozemok - parcela registra „C“ KN parcelné číslo 11313/31, druh pozemku zastavaná plocha o výmere 99 m²

(ďalej v texte len ako „**Nehnuteľnosti**“ alebo „**Predmet zmluvy**“ alebo „**Predmet nájmu**“)

3. Predmetom nájmu je dočasné prenechanie Nehnuteľností prenajímateľom nájomcovi do odplatného užívania za zmluvne dohodnutých podmienok s právom odkúpenia Nehnuteľností po splnení stanovených podmienok v tejto zmluve.
4. Nájomca pozemok v plnom rozsahu prijíma do svojho dočasného užívania, v stave v akom sa nachádza pri podpise zmluvy, zaväzuje sa užívať prenajatý pozemok v súlade s účelom nájmu a zaväzuje sa za užívanie pozemku zaplatiť prenajímateľovi nájomné dohodnuté v tejto zmluve.
5. Účelom nájmu je vysporiadanie vlastníctva k pozemkom pod stavbou existujúceho rodinného domu a jeho blízkeho okolia, ktorá je vo vlastníctve nájomcu s tým, že nájomca v priebehu platnosti nájomnej zmluvy legalizuje uvedenú stavbu a bude plniť podmienky stanovené právnymi predpismi Slovenskej republiky.
6. V prípade, ak na plnenie účelu tejto zmluvy vzniknú zákonné požiadavky na získanie akýchkoľvek povolení alebo oprávnení vydávanými príslušnými štátnymi orgánmi, nájomca je povinný ich získať a prenajímateľ je povinný mu poskytnúť potrebnú súčinnosť.
7. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu využívať výlučne na dohodnutý účel. Pre prípad porušenia tohto záväzku zmluvné strany dojednali zmluvnú pokutu v súlade s ust. § 544 a nasl. Občianskeho zákonníka vo výške 10,- Eur za každý, aj začatý deň trvania porušenia tohto záväzku, ktorú má prenajímateľ právo od nájomcu požadovať. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej sankčnej faktúry.
8. Nájomca vyhlasuje, že mu je známy faktický stav predmetu nájmu, ako aj právny stav predmetu nájmu podľa aktuálneho výpisu z listu vlastníctva. Nájomca vyhlasuje, že ku dňu podpísania tejto zmluvy je predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v takomto stave ho do nájmu preberá.

Článok II.

Nájomné

1. Ročné nájomné vo výške 1.057 Eur (slovom: tisícpäťdesiatšesť Eur a nula centov) sa nájomca zaväzuje uhrádzať počnúc dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy v pravidelných mesačných splátkach, vždy do 15. dňa príslušného mesiaca vo výške **88,09 Eur** a to na účet prenajímateľa vedený v Slovenskej sporiteľni, a.s., IBAN SK85 0900 0000 0052 2004 8914 s variabilným symbolom 2802024002 alebo do pokladne prenajímateľa na ulici Štóska 6, 044 25 Medzev.
2. Nájomné za predmet nájmu je stanovené v zmysle uznesenia Mestského zastupiteľstva mesta Medzev č.71/2024 zo dňa 13.05.2024, kde kúpna cena za Predmet nájmu bola schválená vo výške 2.114,- Eur, s tým, že kupujúci (nájomca) uzatvorí nájomnú zmluvu v trvaní 24 mesiacov s právom kúpy prenajatej veci, kde splátky nájmu sa započítajú do kúpnej ceny schválenej Mestským zastupiteľstvom mesta Medzev.
3. Nájomné sa považuje za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa uvedený v ods. 1 tohto článku zmluvy alebo zaplatením do pokladne prenajímateľa.
4. Zmluvné strany sa dohodli, ak nájomca nezaplatí nájomné riadne a včas, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň trvania omeškania. Povinnosť nájomcu platiť úroky z omeškania podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka nie je týmto dotknutá.
5. Nájomca bude uhrádzať za Predmet nájmu ako aj za stavbu nachádzajúcu sa na predmete nájmu daň z nehnuteľností v zmysle zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov. Výška dane z nehnuteľností nie je zahrnutá do ceny nájmu.

Článok III.

Vznik, doba a ukončenie nájmu

1. Nájom sa dojednáva na dobu určitú 24 mesiacov a začne plynúť dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy podľa článku VII. odsek 1 tejto zmluvy.
2. Nájomný vzťah môže byť ukončený len niektorým z nasledujúcich spôsobov:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán ku dňu uvedenému v tejto dohode,
 - b) písomnou výpoveďou prenajímateľa alebo nájomcu,
 - c) písomným odstúpením od zmluvy v súlade s touto zmluvou a/alebo s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka,
3. Zmluvné strany sa dohodli, že zmluvu je možné vypovedať písomnou výpoveďou doručenou druhej zmluvnej strane, a to z nasledovných dôvodov:
 - a) nájomca napriek predchádzajúcej písomnej výzve prenajímateľa užíva Nehnutelnosti v rozpore so zmluvou, najmä však v rozpore s účelom tejto zmluvy,
 - b) nájomca bez predchádzajúceho písomného súhlasu umožní užívanie Nehnutelností tretej osobe, a to najmä užívanie v rozpore so zmluvou,
 - c) prenajímateľ napriek predchádzajúcej písomnej výzve nájomcu opakovane hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce mu z tejto zmluvy,
 - d) nájomca je v omeškaní s úhradou nájomného o viac ako 10 (desať) dní,
 - e) nájomca nepodá daňové priznanie k dani z nehnuteľností k pozemku a stavbe ani na základe výzvy prenajímateľa a dodatočnej lehote určenej vo výzve, ktorá nesmie byť kratšia ako 10 kalendárnych dní.
4. Výpovedná lehota je jedno (1) mesačná a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Nájomca nie je oprávnený zmluvu vypovedať do ukončenia legalizácie existujúcej stavby rodinného domu.
5. Prenajímateľ je oprávnený od Zmluvy odstúpiť v prípade, ak:
 - a) nájomca je v omeškaní s úhradou nájomného o viac ako 30 dní (slovom: tridsať dní),
 - b) na majetok nájomcu je vedené exekučné konanie a nájomca najneskôr v lehote do 30 dní od doručenia Upovedomenia o začatí exekúcie, nevyrovná všetky záväzky, ktoré sú predmetom takejto exekúcie,
 - c) nájomca opakovane neumožnil zástupcovi prenajímateľa kontrolu užívania Nehnutelností,
 - d) nájomca porušil povinnosť nezriaďť akékoľvek právo tretej osoby k akejkoľvek z Nehnutelností bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - e) nájomca porušil povinnosť neprenechať akúkoľvek z Nehnutelností alebo ich časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - f) nájomca nezačal konanie na legalizáciu stavby na Nehnutelnosti po uplynutí (12) mesiacov od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy,
 - g) ak sa preukáže ako nepravdivé vyhlásenia a záruky nájomcu uvedené v čl. VI. tejto zmluvy.
6. Odstúpenie od zmluvy musí byť v písomnej forme a doručené druhému účastníkovi zmluvy. Odstúpením sa táto zmluva zrušuje nasledujúci deň po doručení odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane.
7. Pre prípad akéhokoľvek spôsobu predčasného ukončenia zmluvy sa zmluvné strany dohodli, že nájomca nemá nárok na vrátenie akejkoľvek platby na nájomné ani nárok na úhradu nákladov spojených s legalizáciou stavby alebo úhradu preinvestovaných nákladov do Nehnutelností.
8. Jednostranným ukončením zmluvy, resp. jej zánikom podľa ods. 4 tohto článku zmluvy nájomcovi ku dňu zániku zmluvy zaniká aj právo na uzatvorenie Kúpnej zmluvy na kúpu Nehnutelností ako prenajatej veci v zmysle čl. V. Zmluvy.

Článok IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný Nehnutelnosti odovzdať nájomcovi do nájmu najneskôr v deň začatia nájmu.
2. Prenajímateľ, resp. ním poverená osoba, je oprávnený kedykoľvek, vždy však za prítomnosti nájomcu, vstúpiť do/na Nehnutelnosti za účelom kontroly dodržiavania podmienok zmluvy.
3. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu riadne, v súlade s účelom nájmu a v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu a v rozsahu a na účel, dohodnutý v tejto zmluve po celú dobu nájmu. Taktiež je povinný na vlastné náklady zabezpečiť jeho ochranu pred poškodením alebo zneužitím.
4. Nájomca sa zaväzuje riadne sa starať o predmet nájmu, najmä zabezpečovať na vlastné náklady všetky úpravy a údržbu ako aj znášať zo svojho náklady spojené s neprimeraným užívaním predmetu nájmu.
5. Nájomca nie je oprávnený dať Predmet nájmu do podnájmu alebo inej dispozície tretej osobe bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.
6. Nájomca nie je oprávnený zriaďovať k Nehnutelnostiam akékoľvek iné práva v prospech tretích osôb bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný zabezpečiť všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, je povinný po celú dobu nájmu dodržiavať všetky právne predpisy najmä v oblasti ochrany životného prostredia, nakladania s odpadmi, hygienické a zdravotné predpisy.
8. Nájomca zodpovedá za všetky škody vzniknuté v súvislosti s užívaním Nehnutelností, ktoré vznikli jeho zavinením príp. z nedbanlivosti, zavinením príp. nedbanlivosťou osôb, ktorým Nehnutelnosti sprístupnil, a to podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka. Nájomca je povinný vzniknuté škody bezodkladne odstrániť na vlastné náklady. V prípade, ak vzniknutú škodu nájomca neodstráni, je oprávnený tak urobiť prenajímateľ a nájomca je povinný uhradiť mu všetky náklady spojené s odstránením vzniknutej škody.
9. Nájomca sa zaväzuje počas trvania zmluvy a v zmysle právnych predpisov začať s dodatočnou legalizáciou stavby rodinného domu nachádzajúcej sa na Nehnutelnosti.
10. V prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný ku dňu skončenia nájmu Nehnutelnosti vypratať a uviesť ich do takého stavu, ktorý zodpovedá zmyslu, účelu a trvaniu zmluvy a vrátiť ich prenajímateľovi.

Článok V.

Právo kúpy prenajatej veci

1. Nájomca má k Nehnutelnostiam právo kúpy prenajatej veci. Zmluvné strany sa dohodli, že budúci kupujúci je oprávnený uplatniť právo na kúpu prenajatej veci kedykoľvek počas trvania tejto nájomnej zmluvy. Neskôr uplatnené právo na kúpu prenajatej veci nemá za následok kúpu prenajatej veci.
2. Budúci kupujúci si uplatní právo na kúpu prenajatej veci uvedenej v čl. I. bode 2 tejto zmluvy na základe písomného oznámenia adresovaného budúcemu predávajúcemu. Písomné oznámenie má účinky uplatnenia práva na kúpu prenajatej veci dňom jeho doručenia budúcemu predávajúcemu.
3. Budúci predávajúci a budúci kupujúci sa dohodli na kúpnej cene za predmet kúpy uvedený v čl. I bode 2 tejto zmluvy vo výške **2.114,- Eur** (slovom: dvetisícstoštrnásť Eur). Na Kúpnu cenu sa započítajú aj všetky nájomcom riadne a včas zaplatené platby nájomného počas trvania zmluvy. Neuhradená časť Kúpnej ceny bude nájomcom zaplatená pred ukončením tejto zmluvy a podaním návrhu na vklad vlastníckeho práva.
4. Predaj Nehnutelností bol schválený Mestským zastupiteľstvom mesta Medzev uznesením č. 71/2024 zo dňa 13.05.2024. Právo kúpy prenajatej veci môže nájomca uplatniť iba počas platnosti zmluvy.

5. Vlastnícke právo k Nehnuteľnostiam prechádza na nájomcu povolením vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Návrh na vklad podpisuje a podáva prenajímateľ.
6. Znenie Kúpnej zmluvy je v prílohe č. 1 tejto zmluvy. Zmeny a úpravy Kúpnej zmluvy sú prípustné v rozsahu, v akom je to potrebné pre povolenie vlastníckeho práva k Nehnuteľnostiam do katastra nehnuteľností, resp. v rozsahu, v akom sa na úpravách zmluvné strany výslovne dohodnú.
7. V prípade, ak napriek splneniu všetkých povinností nájomcu a oprávneného uplatnenia si práva kúpy prenajatej veci zo strany nájomcu nedôjde k podpísaniu Kúpnej zmluvy zo strany prenajímateľa, má nájomca právo na náhradu škody a náhradu ním vynaložených nákladov na legalizáciu stavby rodinného domu.
8. Pre vylúčenie pochybností platí, že nájomca nemá právo na uzatvorenie Kúpnej zmluvy v prípade, ak došlo k predčasnému ukončeniu tejto zmluvy, bez ohľadu na to, ktorá zmluvná strana zmluvu ukončila, pričom toto právo je vylúčené najmä v prípade predčasného ukončenia zmluvy pre porušenie či neplnenie v zmluve dohodnutých podmienok, resp. v prípade zániku zmluvy podľa čl. III. ods. 4 zmluvy.
9. Pre posudzovanie prípadných väd sa vychádza zo stavu Nehnuteľností v čase podpisu zmluvy.

Článok VI.

Vyhlásenia a záruky

1. Nájomca podpísaním tejto zmluvy vyhlasuje a zaručuje prenajímateľovi, ktorý uzatvára túto zmluvu spoliehajúc sa na tieto vyhlásenia a záruky, že:
 - a) nájomca nie je v úpadku, nebol ním alebo treťou osobou podaný návrh na vyhlásenie konkurzu na jeho majetok a ani mu úpadok nehrozí,
 - b) proti nájomcovi nie je vedené žiadne exekučné a ani iné konanie o výkon rozhodnutia alebo iné obdobné konanie, ktorého výsledkom by mohlo byť akékoľvek peňažné alebo nepeňažné plnenie, alebo iný právny záväzok na ťarchu nájomcu, ktorý by mohol zmariť alebo sťažiť plnenie záväzkov nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy,
 - c) nájomca má vysporiadané finančné záväzky voči prenajímateľovi, resp. má dohodnuté splátkové kalendáre na úhradu nedoplatkov voči prenajímateľovi.
2. V prípade, že sa akékoľvek vyhlásenie alebo záruka podľa odseku 1 tohto článku ukáže ako nepravdivá alebo zavádzajúca, bude sa to považovať za hrubé porušenie tejto zmluvy, oprávňujúce prenajímateľa od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť ako aj oprávňujúce prenajímateľa požadovať od nájomcu náhradu škody, ktorá mu nepravdivým alebo zavádzajúcim vyhlásením alebo zárukou vznikla.

Článok VII.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúci deň po dni jej zverejnenia a to v súlade s ustanovením § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
2. Zmluva sa vyhotovuje v dvoch (2) rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých po jednom rovnopise obdrží každá zmluvná strana.
3. Práva a povinnosti zo zmluvy, ktoré majú prenajímateľovi zo svojej povahy a účelu ostať zachované aj po zániku zmluvy, napr. právo na uplatnenie zmluvnej pokuty, právo na náhradu škody a pod. ostávajú prenajímateľovi zachované v celom rozsahu aj v prípade zániku zmluvy.
4. Nájomca súhlasí so spracovaním osobných údajov v zmysle § 13 ods.1 písm. b) zákona č.18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

5. Akékoľvek zmeny a doplnky tejto zmluvy je možné vykonávať iba vo forme písomného a číslovaného dodatku, pričom na strane prenajímateľa sa vyžaduje predchádzajúce schválenie Mestským zastupiteľstvom mesta Medzev.
6. V prípade, ak sa niektoré ustanovenia zmluvy stanú časom právne neúčinnými, pričom to neovplyvní celkovú platnosť zmluvy, zaväzujú sa zmluvné strany nahradiť neúčinné ustanovenia tejto zmluvy inými, ktoré svojim zmyslom a obsahom budú najlepšie odpovedať pôvodnému obsahu neúčinného textu, a to bez zbytočného odkladu.
7. Práva a povinnosti touto zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka, najmä ustanoveniami o nájomnej zmluve (§ 663 a nasl.) a v časti práva kúpy prenajatej veci (čl. V. Zmluvy) ustanoveniami Obchodného zákonníka o Zmluve s právom kúpy prenajatej veci (§ 489 a nasl.) s vylúčením § 492 Obchodného zákonníka.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky spory, ktoré vzniknú z tejto zmluvy, vrátane sporov o jej platnosť, výklad alebo zrušenie, vrátane sporov týkajúcich sa výkladu a/alebo platnosti ustanovení tejto zmluvy, budú riešiť predovšetkým dohodou. Ak vzájomná dohoda nebude možná, o spore rozhodne príslušný súd SR.
9. Zmluvné strany vyhlasujú a svojimi podpismi potvrdzujú, že zmluva nebola uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, že jej jednotlivým ustanoveniam porozumeli, tieto sú prejavom ich skutočnej, vážnej a slobodnej vôle a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť.

V Medzeve, dňa 31.07.2024

Za Prenajímateľa:

Za Nájomcu:

.....
Mgr. Ing. Radoslav Gedeon
Primátor mesta Medzev

.....
Albín Polyák